PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

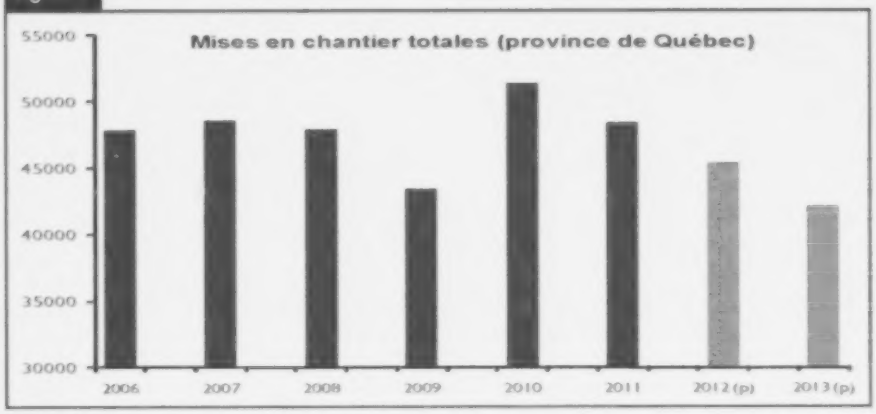
Faits saillants - Région du Québec

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : troisième trimestre de 2012

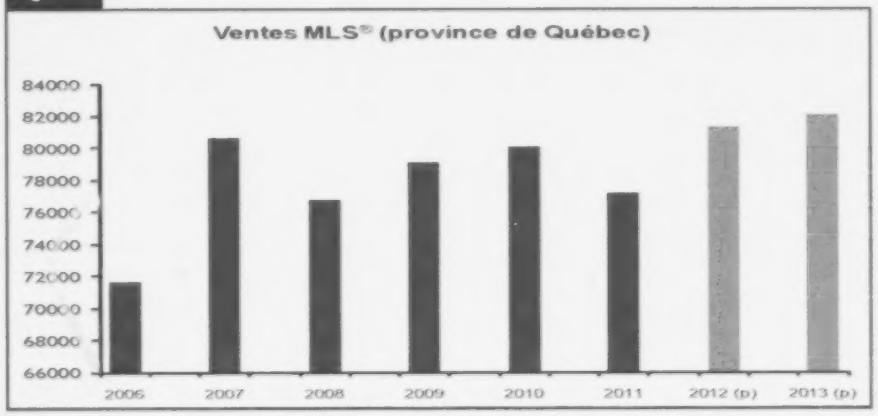
Prévisions sur le marché de l'habitation

Figure 1



Source : SCHL

Figure 2



Source : SCHL

Aperçu[1]

Au Québec, l'effet du ralentissement de l'expansion économique sera atténué par les taux d'emprunt toujours avantageux et par la conjoncture démographique, qui continueront de favoriser la construction résidentielle en 2012 et en 2013. Le climat d'incertitude actuel entourant les perspectives économiques à l'étranger suscitera une prudence accrue au Canada et pourrait se traduire par un refroidissement des dépenses des ménages et des investissements privés cette année. Ce contexte, conjugué à l'équilibre accru du marché de la revente, devrait modérer la demande de logements neufs.

Dans les années à venir, les facteurs démographiques soutiendront le marché de l'habitation au Québec, mais ils auront aussi pour effet d'en changer la configuration. L'afflux net soutenu de migrants dans la province aura encore une incidence favorable sur les marchés des logements locatifs et de la revente, mais le nombre de migrants devrait rester stable au cours des prochaines années, car on s'attend à ce que les cibles d'immigration

[1] Les perspectives ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL donne des prévisions ponctuelles, mais elle fournit également des fourchettes de prévisions et décrit les risques susceptibles d'infirmer les prévisions. Les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 25 juillet 2012.

restent à peu près inchangées. En outre, le vieillissement de la population aura un effet grandissant sur la dynamique du marché de l'habitation au Québec, car les ménages qui avancent en âge devraient se mettre à la recherche d'un nouveau logement susceptible de répondre à leurs besoins changeants.

En détail

Mises en chantier, logements individuels

Le ralentissement de la croissance de l'emploi en 2011, la détente du marché de la revente observée récemment et la tendance qui continue de favoriser les logements collectifs ont entraîné une forte baisse des mises en chantier de maisons individuelles. Même si l'on s'attend à une lente reprise au cours des deux prochaines années, le nombre total de mises en chantier de maisons individuelles s'établira à 15 700 en 2012, pour reculer à 15 000 en 2013. La popularité croissante des logements collectifs, type d'habitation relativement abordable, et la tendance à la densification résidentielle modéreront l'activité dans le segment des maisons individuelles à l'avenir.

Mises en chantier, logements collectifs

Après avoir été soutenues en 2011, les mises en chantier de logements collectifs retrouveront en 2012 et 2013 un rythme plus susceptible de se maintenir. Les mises en chantier dans ce segment devraient se chiffrer à 29 700 cette année et à 27 100 l'année suivante.

Reventes

Après s'être légèrement repliées l'an dernier, les ventes MLS® augmenteront cette année et les ventes de copropriétés existantes (maisons en rangée ou appartements) se modéreront. On s'attend donc à ce que le nombre de ventes MLS® dépasse 81 300 en 2012 et 82 100 en 2013.

Prix

La demande relativement stable de logements existants, conjuguée à la hausse de l'offre, a atténué ces derniers trimestres les pressions exercées sur les prix, une tendance qui devrait se poursuivre à court terme. Le retour à un marché plus équilibré se traduira par un ralentissement de la progression des prix de revente en 2012 et 2013. Selon les prévisions, le prix MLS® moyen s'établira à 271 600 $ en 2012, puis montera à 277 800 $ en 2013.

Taux hypothécaires

La SCHL utilise des renseignements de nature publique et tient compte du consensus qui se dégage des principaux prévisionnistes canadiens à l'égard des taux d'intérêt.

D'après leurs prévisions, même si l'incertitude est considérable, les taux hypothécaires ne devraient pas remonter à court terme et ils resteront bas en regard du passé.

Selon le scénario de base de la SCH, en 2012, le taux affiché des prêts de un an se situera dans une fourchette allant de 3,2 à 3,4 %, et celui des prêts de cinq ans variera entre 5,2 et 5,3 %. L'an prochain, le taux affiché des prêts de un an progressera pour se situer dans une fourchette allant de 3,5 à 4,2 %, et celui des prêts de cinq ans variera entre 5,1 et 5,4 %, reflétant ainsi des perspectives de croissance économique plus vigoureuse au cours de 2013.

Taux hypothécaires		
1 an	T2 2012	3,20
	Changement de 2011 T1	-0,43
	2012 (P)	3,37
	2013 (P)	3,78
5 ans	T2 2012	5,34
	Changement de 2011 T1	-0,22
	2012 (P)	5,26
	2013 (P)	5,37

Sources : Banque du Canada, SCHL (prévisions)
Note: La prévision des taux hypothécaires est fondée sur les données du 2e trimestre de 2012

Tendances, transitions et nouvelles réalités

CONFÉRENCES DE LA SCHL SUR LES PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Montréal
20 novembre 2012 • 8 h à 11 h 30
Palais des congrès de Montréal

Québec
27 novembre 2012 • 7 h 45 à 11 h 30
Palais Montcalm

Pour obtenir plus de renseignements ou pour vous inscrire : **www.schl.ca/inscriptionconferences**
ou **1 800 668-2642**

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

Canada

SCHL CMHC

Indicateurs de l'économie et du marché de l'habitation – Région du Québec

		Marché de l'emploi				Marché de l'habitation				
		Croissance de l'emploi DD (%)	Taux de chômage DD (%)	Rémunér. hebdom. moyenne ($)		Mises en chantier (tous les log.)	Log. indiv. mis en chantier	Log. coll. mis en chantier	Ventes MLS®	Prix MLS® moyen ($)
Gatineau	T2 2012	0,7	6,1	913,74	T2 2012	1 118	250	868	1 343	244 958
	T2 2011	2,8	6,6	868,73	T2 2011	818	281	537	1 215	236 309
	variation[1]	-2,1	-0,5	5,2%	variation	36,7	-11,0	61,6	10,5	3,7
Montréal	T2 2012	0,3	8,8	802,21	T2 2012	6 152	1 304	4 848	13 350	328 694
	T2 2011	0,6	8,1	763,73	T2 2011	5 892	1 497	4 395	12 106	317 877
	variation[1]	-0,3	0,7	5,0%	variation	4,4	-12,9	10,3	10,3	3,4
Québec	T2 2012	4,4	5,0	815,29	T2 2012	2 210	465	1 745	2 230	260 782
	T2 2011	0,3	5,7	763,16	T2 2011	1 777	515	1 262	2 061	251 038
	variation[1]	4,1	-0,7	6,8%	variation	24,4	-9,7	38,3	8,2	3,9
Saguenay	T2 2012	9,1	6,1	771,59	T2 2012	367	169	198	498	195 768
	T2 2011	-3,8	7,5	734,32	T2 2011	304	180	124	461	181 242
	variation[1]	12,9	-1,4	5,1%	variation	20,7	-6,1	59,7	8,0	8,0
Sherbrooke	T2 2012	-4,8	7,7	707,90	T2 2012	581	211	370	467	220 079
	T2 2011	9,6	6,3	705,19	T2 2011	506	189	317	519	222 003
	variation[1]	-14,4	1,4	0,4%	variation	14,8	11,6	16,7	-10,0	-0,9
Trois-Rivières	T2 2012	2,3	8,2	768,00	T2 2012	386	125	261	308	161 632
	T2 2011	3,0	8,7	712,31	T2 2011	303	113	190	281	156 218
	variation[1]	-0,7	-0,5	7,8%	variation	27,4	10,6	37,4	9,6	3,5
Québec	juin 12	0,5	7,7	784,44	T2 2012	15 102	5 375	9 727	24 988	273 658
	juin 11	0,8	7,9	752,07	T2 2011	14 150	5 540	8 610	22 985	263 861
	variation[1]	-0,3	-0,2	4,3%	variation	6,7	-3,0	13,0	8,7	3,7
Canada	juin 12	1,0	7,2	862,03	T2 2012	62 025	24 812	37 213	148 903	373 782
	juin 11	1,4	7,4	836,55	T2 2011	52 625	23 677	28 948	141 628	374 004
	variation[1]	-0,3	-0,2	3,0%	variation	17,9	4,8	28,6	5,1	-0,1

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

[1]Dans le cas du taux de chômage et du taux de croissance de l'emploi, la variation correspond à l'écart absolu entre le taux courant et le taux enregistré à la même période l'année précédente.

Sources : Statistique Canada (CANSIM), SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements), ACI, FCIQ par Centris®

DD : données désaisonnalisées

NOTA : Certaines données de ce tableau, comme les ventes et le prix moyen MLS®, pour le quatrième trimestre, ont été rendues disponibles après la date de détermination des prévisions du 18 janvier 2012. Par conséquent, ces données n'ont pas été considérées dans les prévisions.

Perspectives du marché de l'habitation, Québec (nombre et variation annuelle en pourcentage)											
	2007	2008	2009	2010	2011	2012(P)	2013(P)	2012T1 (P)	2012T2 (P)	2012T3 (P)	2012T4 (P)
Logements mis en chantier											
Log. individuels	22 177	19 778	17 535	19 549	16 554	15 700	15 000	16 100	16 000	15 500	15 250
%	1,2	-10,8	-11,3	11,5	-15,3	-5,2	-4,5	-3,6	-0,6	-3,1	-1,6
Log. collectifs	26 376	28 123	25 868	31 814	31 833	29 700	27 100	25 200	36 500	29 000	28 000
%	1,6	6,6	-8,0	23,0	0,1	-6,7	-8,8	-19,7	44,8	-20,5	-3,4
Tous	48 553	47 901	43 403	51 363	48 387	45 400	42 100	41 300	52 500	44 500	43 250
%	1,4	-1,3	-9,4	18,3	-5,8	-6,2	-7,3	-14,1	27,1	-15,2	-2,8
Marché de la revente											
Ventes MLS®	80 647	76 752	79 108	80 028	77 177	81 300	82 100	80 304	81 856	82 000	81 000
%	12,6	-4,8	3,1	1,2	-3,6	5,3	1,0	-1,2	1,9	0,2	-1,2
Prix MLS® moyen	207 531	215 323	225 368	241 456	261 618	271 600	277 800	269 093	270 823	272 500	274 000
%	6,3	3,8	4,7	7,1	8,4	3,8	2,3	-2,7	3,5	-0,1	-0,3

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements), ACI (MLS®)

Certaines données de ce tableau, comme les ventes et le prix moyen MLS®(R) pour le quatrième trimestre, ont été rendues disponibles après la date de détermination des prévisions du 18 janvier 2012. Par conséquent, ces données n'ont pas été considérées dans les prévisions.

Toutes les données de ce tableau, à l'exception du prix MLS (R) moyen, sont désaisonnalisées et annualisées. Les données sur le prix MLS (R) moyen sont réelles.

Région du Québec - Fourchettes de prévision du marché de l'habitation

	2012			2013		
	Prévision ponctuelle	**Limite supérieure**	**Limite inférieure**	**Prévision ponctuelle**	**Limite supérieure**	**Limite inférieure**
Québec						
Total des mises en chantier	45 400	47 400	43 300	42 100	45 200	37 700
Logements collectifs	29 700	31 000	28 400	27 100	29 500	23 800
Logements individuels	15 700	16 400	14 900	15 000	15 700	13 900
Ventes MLS®	81 300	84 400	77 200	82 100	85 000	77 200
Prix MLS® moyen ($)	271 600	279 300	259 300	277 800	291 400	263 600
Canada						
Total des mises en chantier	207 200	217 000	196 800	193 100	207 400	173 000
Logements collectifs	123 700	129 300	117 900	109 000	118 800	95 500
Logements individuels	83 500	87 700	78 900	84 100	88 600	77 500
Ventes MLS®	466 600	485 200	442 300	469 600	487 600	440 500
Prix MLS® moyen ($)	368 000	378 400	351 300	377 300	395 800	358 000

Source : SCHL

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Prévisions pour la région du Québec – Construction résidentielle

	Logements mis en chantier	2011	2012(P)*	% variation (2011/2012)	2013(P)*	% variation (2012/2013)	Cumul annuel 2012**	Cumul annuel 2011**	% variation (2011/2012)
Gatineau	Log. individuels	784	675	-13,9	625	-7,4	334	391	-14,6
	Log. collectifs	1 636	2 225	36,0	1 600	-28,1	1 157	855	35,3
	Tous	2 420	2 900	19,8	2 225	-23,3	1 491	1 246	19,7
Montréal	Log. individuels	4 653	4 000	-14,0	3 800	-5,0	2 045	2 411	-15,2
	Log. collectifs	18 066	16 100	-10,9	15 200	-5,6	7 510	7 859	-4,4
	Tous	22 719	20 100	-11,5	19 000	-5,5	9 555	10 270	-7,0
Québec	Log. individuels	1 349	1 250	-7,3	1 100	-12,0	678	730	-7,1
	Log. collectifs	4 096	4 100	0,1	3 900	-4,9	2 335	2 157	8,3
	Tous	5 445	5 350	-1,7	5 000	-6,5	3 013	2 887	4,4
Saguenay	Log. individuels	475	375	-21,1	350	-6,7	185	264	-29,9
	Log. collectifs	384	675	75,8	475	-29,6	316	193	63,7
	Tous	859	1 050	22,2	825	-21,4	501	457	9,6
Sherbrooke	Log. individuels	557	575	3,2	525	-8,7	318	256	24,2
	Log. collectifs	1 018	1 075	5,6	1 025	-4,7	614	583	5,3
	Tous	1 575	1 650	4,8	1 550	-6,1	932	839	11,1
Trois-Rivières	Log. individuels	335	330	-1,5	330	0,0	155	138	12,3
	Log. collectifs	779	690	-11,4	570	-17,4	410	275	49,1
	Tous	1 114	1 020	-8,4	900	-11,8	565	413	36,8

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

P : Prévisions de la SCHL

*Bien que des prévisions ponctuelles soient fournies dans ce tableau, veuillez consulter le tableau des fourchettes de prévisions pour obtenir les fourchettes qui s'appliquent.

** Cumul annuel = janvier - juin

Prévisions pour la région du Québec – Marché de la revente

		2011	2012(P)*	% variation (2011/2012)	2013(P)*	% variation (2012/2013)	Cumul annuel 2011**	Cumul annuel 2012**	% variation (/)
Gatineau	Ventes[1] MLS[©]	3 859	4 150	7,5	4 100	-1,2	2 114	2 299	8,8
	Prix MLS[©] moyen[1]	234 268	244 000	4,2	251 000	2,9	234 030	241 010	3,0
Montréal	Ventes[1] MLS[©]	40 362	42 500	5,3	43 100	1,4	23 780	25 522	7,3
	Prix MLS[©] moyen[1]	314 013	326 000	3,8	335 000	2,8	310 141	323 342	4,3
Québec	Ventes[1] MLS[©]	7 201	7 750	7,6	7 900	1,9	4 058	4 502	10,9
	Prix MLS[©] moyen[1]	247 138	260 000	5,2	270 000	3,8	246 368	257 814	4,6
Saguenay	Ventes[1] MLS[©]	1 357	1 450	6,9	1 475	1,7	770	856	11,2
	Prix MLS[©] moyen[1]	178 951	190 000	6,2	198 000	4,2	177 413	189 151	6,6
Sherbrooke	Ventes[1] MLS[©]	1 760	1 800	2,3	1 850	2,8	1 021	1 020	-0,1
	Prix MLS[©] moyen[1]	215 449	220 000	2,1	228 000	3,6	215 156	213 270	-0,9
Trois-Rivières	Ventes[1] MLS[©]	972	1 025	5,5	980	-4,4	548	611	11,5
	Prix MLS[©] moyen[1]	156 919	161 500	2,9	165 000	2,2	158 956	159 351	0,2

MLS[©] est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
Sources : SCHL, ACI, FCIQ par Centris®, prévisions de la SCHL (2010-2011)
Source pour les RMR : FCIQ par Centris®, cumul janvier à juin
P : Prévisions de la SCHL
*Bien que des prévisions ponctuelles soient fournies dans ce tableau, veuillez consulter le tableau des fourchettes de prévisions pour obtenir les fourchettes qui s'appliquent.
** Cumul annuel = janvier - juin

Prévisions pour la région du Québec – Marché locatif

	Taux d'inoccupation		Loyer moyen des logements de 2 chambres	
	Oct. 2011	Oct. 2012(P)	Oct. 2011	Oct. 2012(P)
Gatineau	2,2	2,1	731	750
Montréal	2,5	2,3	719	730
Québec	1,6	1,8	718	730
Saguenay	1,4	1,0	557	570
Sherbrooke	4,7	4,7	577	590
Trois-Rivières	3,9	4,2	547	565
Canada	2,5	2,2	s.o.	s.o

Source: SCHL (Enquête sur les logements locatifs menée à l'automne)
P : Prévisions de la SCHL
[1] Centres 100,000+

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2012 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

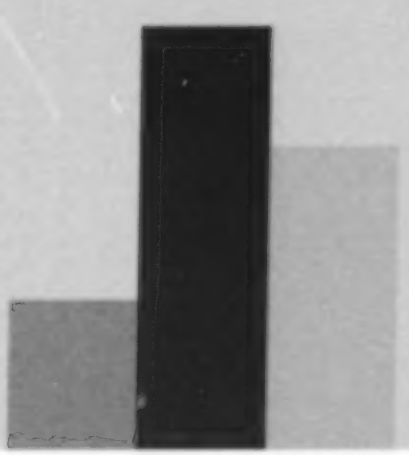
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Enquête 2012 de la SCHL auprès des emprunteurs hypothécaires

Les résultats de l'enquête 2012 offrent un point de vue unique sur les attitudes et les comportements des emprunteurs hypothécaires récents. Vous pouvez les utiliser pour déceler de belles occasions d'affaires et resserrer les liens avec vos clients.

Prenez connaissance de tous les détails en visitant www.schl.ca/enquete2012 et découvrez comment la SCHL peut vous aider.

64661_2012_Q03